

16.04.2020

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

1. **CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiu Cluj-Napoca, str. Moților, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „**Autoritatea publică**”, și
2. **GEAINV SA**, cu sediul social în Municipiu Cluj-Napoca, Str. Henri Barbusse, nr. 19, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. J12/897/2008, CUI RO 23405135, reprezentată prin dna Crișan Ramona Ioana, în continuare „**Investitor privat**”,

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

ÎNTRUCÂT:

- A. Investitorul privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situate în Municipiu Cluj-Napoca, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Maramureșului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., jud. Cluj. Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM, parțial în UTR Lip și UTR Ve.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „**PUG**”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „**PUZ**”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiective de

interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațetele, terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

- D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea Proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.
- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate – masterplan și a Studiului de fezabilitate, Părțile convin următoarele:

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

Investitorul privat propune următoarea **Temă-Program de Restructurare Urbană** a amplasamentului studiat prin schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM în RiM* - zonă industrială restructurată. Se menține încadrarea parcelor studiate parțial în UTR Lip și UTR Ve.

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Maramureșului, nr. 48, str. Jean Jaures f.n., este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrlui de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, identificat în regim de carte funciară conform Anexei 1.

Proiectul imobiliar propus are o structură funcțională incluzând locuire colectivă precum și unele dintre următoarele funcții activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțier bancare, comerciale (terțiere), culturale, de turism etc.

Investitorul privat planifică în această zonă un ansamblu de locuințe colective cu un regim de înălțime de la S+P+3E+Er până la S+P+8E+Er, înălțime maximă de 32 m. Pentru imobilele de interes public se propune un regim de înălțime de S+P+Mez.

Proiectul imobiliar propus va avea ca principiu de dezvoltare parcelarea terenului fără ca indicii urbanistici propuși să se aplique fiecărei parcele în parte, care vor fi raportați la suprafața totală a ansamblului conform Legii nr. 350/2001.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT= 2,8 ADC/mp. De asemenea retragerea minimă față de aliniament va fi de 3 m, iar retragere minimă față de limitele posterioare: H cornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Accesul la ansamblu se va realiza din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și de asemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste Pârâul Nadăș. De asemenea se va realiza un sens giratoriu la intersecția str. Maramureșului și str. Nicolae Teclu.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse în interiorul clădirilor, precum și locuri amenajate la sol, iar echiparea tehnico-edilitară va fi cea existentă la str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitare atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul Municipiului Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului sunt legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

Indicatorii urbanistici propuși vor fi:

SUPRAFAȚĂ TEREN	36 916 mp		2 712 mp	
FUNCȚIUNI	UTR RiM – parțial		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	8 047	25.00	-	-
CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI	5 754	15.59	1 088	40.12
CIRCULAȚII PIETONALE	3 778	7.03	537	19.80
TEREN ÎNIERBAT	8 255	22.36	-	-
SPAȚII VERZI	11 082	30.02	1 087	40.08

Pe terenul situat în UTR Ve nu se vor realiza niciun fel de construcții, în afara circulațiilor propuse.

INTERESUL PUBLIC

1.1. Având în vedere că terenurile sunt localizate în apropierea centrului orașului, Investitorul privat combină toate funcțiile centrului orașului într-un singur Proiect imobiliar, cu scopul de a obține un spațiu sănătos pentru oamenii care vor locui și vor lucra în noul ansamblu.

Investitorul privat creează un amestec de spații cu destinații rezidențiale, comerciale, de petrecere a timpului liber și de birouri.

Perspectiva Investitorului privat este ca oamenii care lucrează în birouri să locuiască în zona rezidențială, sporind astfel calitatea vieții prin evitarea traficului și timpului pierdut din cauza transportului de la locul de muncă spre casă.

Prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă pentru locuitorii zonei metropolitane a Municipiului Cluj-Napoca și surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piață de locuințe a Municipiului menționat.

De asemenea, prin investiție, se vor realiza pe cheltuiala Investitorului privat sensul giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Teclu, precum și podul nou peste Pârâul Nadăș, care vor îmbunătăți condițiile de trafic auto în toată zona nordică a Municipiului, precum și imobilele tehnice propuse (post TRAFO), care vor îmbunătăți parametrii tehnici ai rețelei de electricitate din zonă. Totodată, vor fi realizate drumuri la profilurile menționate în PUG, trotuare, spații verzi și parcări.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 885/22.07.2016 și Avizul arhitectului – șef nr. 512/12.06.2019, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- sensul giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Teclu;
- podul nou peste Pârâul Nadăș;

1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va face demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2, precum și celelalte investiții vor fi realizate după cum urmează:

Etapă 1

- a) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru cele 11 imobile pe parcele, va fi realizată de către Investitor partea carosabilă a drumului cu profil III.G – 14 m

care va face legătura între str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri, la strat de uzură.

- b) În cadrul aceleiași etape vor fi realizate de către Investitor și sensul giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Teclu, precum și podul nou peste Pârâul Nadăș, precum și imobilele tehnice propuse (post TRAFO).
- c) Certificatele de urbanism și avizele corespunzătoare necesare DTAC pentru imobile vor putea fi emise după aprobarea PUZ și operațiunile notariale necesare (alipire, dezlipire). Dat fiind caracterul detaliat al PUZ, nu este necesară elaborarea unui PUD.

Etapa 2

În a doua etapă, se vor realiza investițiile imobiliare propuse pentru cele 11 imobile și vor fi edificate :

- a) Trotuarele și celelalte elemente care constituie profilul străzii de legătură dintre str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri (cu profilul III G - 14 m) se vor realiza la strat de uzură anterior recepției finale a primului imobil finalizat.
- b) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare corp, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor interioare din tronsonul din care face parte corpul respectiv (drumurile de profil IV.2 – 9 m., iar pana la recepția finală a tuturor imobilelor din tronsonul respectiv se vor realiza trotuarele și amenajări spațiale verzi. Tronsoanele de lucru sunt menționate în Planșa ARH - 10 *Plan Etapizare propusă*, fără o ordine prestabilită a acestora. Un tronson are una sau mai multe parcele de teren.

Recepția lucrărilor

După realizarea efectivă a imobilului/imobilelor de pe un tronson și a elementelor de infrastructură menționate la Etapa 1 și 2, precum și a celor din cadrul Etapei a 2-a aferente tronsonului în cauză, se va putea trece la recepția imobilului/imobilelor de pe acea parcelă.

1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. De asemenea, toate circulațiile, spațiile verzi și locurile de joacă din ansamblul propus vor avea acces public nelimitat.

1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat și execută obligațiile

născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.

- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

- 2.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2. Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.
- 2.3. La închiderea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploataabile.
- 2.4. Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 91.940.291 lei.
- 3.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform Avizului arhitectului șef nr. 512/12.06.2019, prin care și-a închis valabilitatea Avizul arhitectului șef nr. 473/31.05.2018.

4. ALTE CLAUZE:

- 4.1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între

GEAINV S.A.

prin reprezentant Ramona Ioana Crișan

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

prin reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____